

URBANISME

Le permis de démolir

La réforme des autorisations d'urbanisme a redéfini le champ d'application du permis de démolir qui a aujourd'hui pour principale vocation la protection et la conservation du patrimoine bâti. La procédure de délivrance de cette autorisation est alignée sur celle des autres permis mais conserve certaines spécificités.

CYRIL LAROCHE, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public (APDP).

Quand le permis de démolir est-il nécessaire ?

Un permis de démolir n'est nécessaire que :

- lorsque le conseil municipal d'une commune, dotée ou non d'un plan local d'urbanisme (PLU), a pris une délibération en ce sens ;
- ou lorsque la construction dont la démolition est projetée bénéficie de l'une des protections prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme : secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, périmètre de restauration immobilière, secteur inscrit au titre des monuments historiques, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap), etc.

Quels sont les cas de dispense ?

Une démolition est dispensée de permis lorsqu'elle est couverte par le secret de la défense nationale ou si elle concerne un immeuble insalubre ou menaçant ruine. Il en va de même pour une démolition consécutive à une décision de justice définitive. Tel est aussi le cas d'une démolition de lignes électriques ou de canalisations ainsi que de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement. Attention ! Les démolitions exigées par un PLU ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) d'un secteur sauvegardé ne sont plus dispensées de permis.

Qui peut solliciter un permis de démolir ?

Les personnes publiques ou privées, propriétaires de la construction à démolir ou autorisées ou mandatées par ce propriétaire. Le permis est délivré par le maire (ou le président de l'EPCI) pour les communes dotées d'un document d'urbanisme approuvé. A défaut, par le préfet ou le maire, au nom de l'Etat.

La demande peut-elle être jointe à une demande de permis de construire ou d'aménager ?

Oui. Dans ce cas, le permis de construire ou d'aménager accordé vaut autorisation de démolir. Le pétitionnaire peut également demander le permis de démolir en même temps qu'il déclare ses travaux. Toutefois, la non-opposition à la déclaration de travaux ne paraît pas valoir autorisation de démolir.

Quelles sont les pièces à fournir ?

Le pétitionnaire doit indiquer son identité, la date approximative de construction du bâtiment à démolir et, en cas de démolition partielle, les constructions maintenues sur le terrain ainsi que, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur ces constructions. Il doit également fournir : un plan de situation du terrain à l'intérieur de la commune ; un plan de masse des constructions à démolir et à conserver, ainsi qu'un document photographique faisant apparaître les bâtiments à démolir et leur insertion dans les lieux environnants.

Lorsque la construction à démolir est adossée à un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, le dossier doit être complété par des photographies de l'ensemble

des façades, des toitures et des dispositions intérieures, ainsi que par une description des moyens mis en œuvre pour la démolition. Lorsque l'immeuble à démolir est lui-même inscrit au titre des monuments historiques, le pétitionnaire fournit également une notice explicative de la démolition.

Quel est le délai d'instruction ?

Le délai de droit commun est de deux mois (il peut être majoré dans les conditions prévues aux articles R. 423-24 à R. 423-33 C. urb.). A défaut de réponse dans ce délai, le permis de démolir est tacitement accordé. Il devient exécutoire quinze jours après sa notification au demandeur (ou sa tacite acquisition) et - s'il a été pris par un maire ou par le président d'un EPCI - sa transmission au préfet.

A souligner : le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de contrôle administratif de conformité du permis de démolir. Toutefois, le fait de démolir une construction en violation des règles du permis est puni d'une amende comprise entre 1200 et 300000 euros (ou une somme de 6000 euros par mètre carré de surface démolie en cas de construction d'une surface de plancher). ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le permis de démolir vise à protéger ou mettre en valeur le patrimoine bâti. Il est requis lorsque la construction à démolir bénéficie d'une protection prévue à l'article R. 421-28 C. urb. (secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, périmètre de restauration immobilière, secteur inscrit au titre des monuments historiques, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, etc.).
- Il est délivré par le maire (ou le président de l'EPCI) pour les communes

dotées d'un document d'urbanisme approuvé ou, à défaut, par le préfet ou le maire au nom de l'Etat.

- Le permis de démolir peut faire l'objet d'une demande distincte ou être sollicité à l'appui d'une demande de permis de construire ou d'aménager. Dans ce dernier cas, le permis de construire ou d'aménager accordé vaut autorisation de démolir. Cela ne paraît pas être le cas de la non-opposition à la déclaration de travaux.